

# ENTWURF STADT WEGBERG

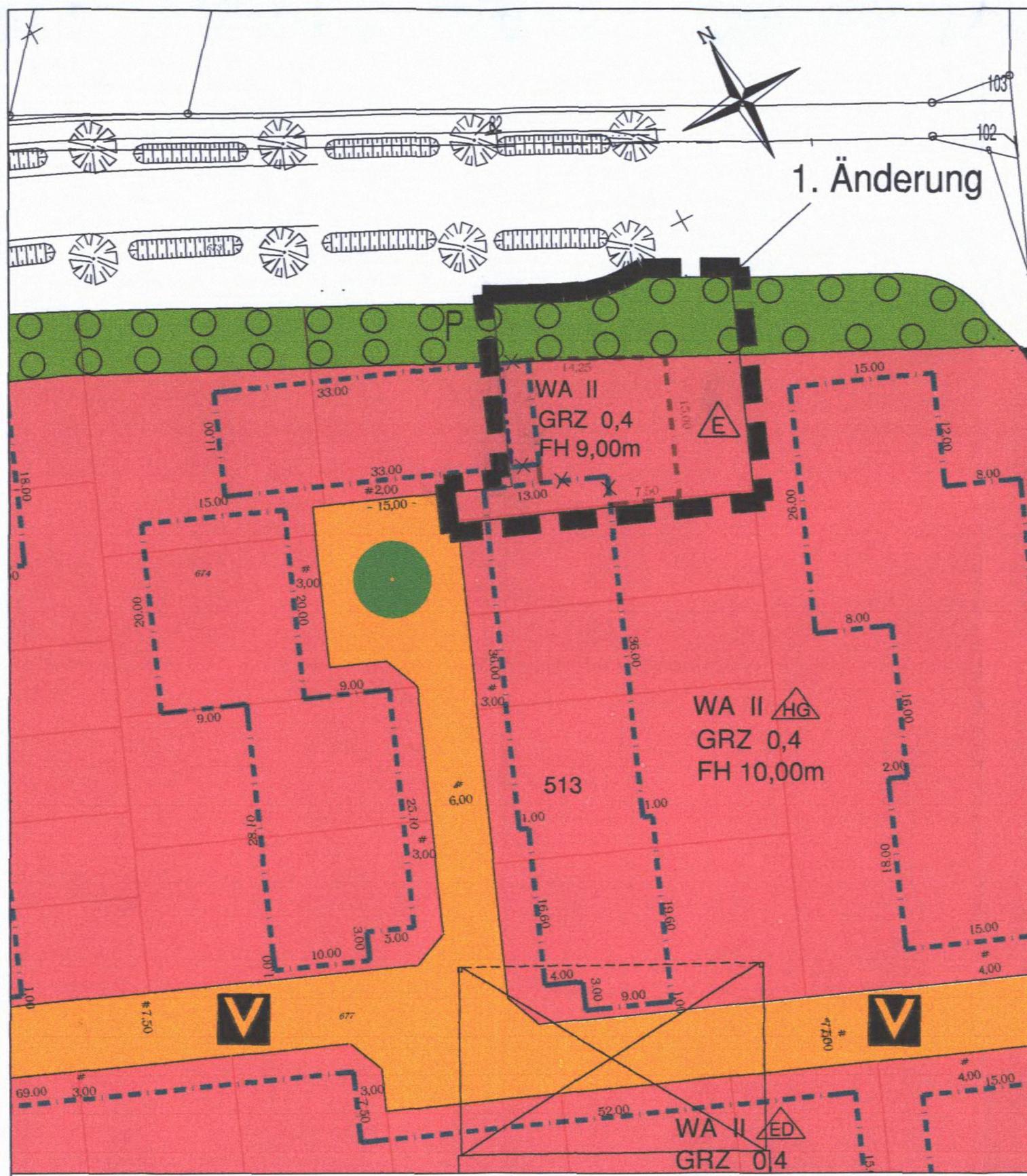
## VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES I/ 33 KIEFERNWEG GEM. § 13

### 1. ÄNDERUNG / ANTRAGSPLAN

LEGENDE		WA
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		WA
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
GRUNDFLÄCHENZAHL	z.B. 0,4	0,4
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMAß)	z.B. 2 GESCHOSSE	II
FIRSTHÖHE (HÖCHSTMAß)	z.B. 10,00 m ÜBER BP (Bauappunkt: Straßenoberkante)	FH = 10,0m
BAUWEISE		
NUR EINZEL- UND/ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG		
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG		
BAUGRENZE		
NEUE BAUGRENZE		
BAUGRENZE ENTFÄLLT		
VERKEHRSFLÄCHEN		
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN		
STRASSENBEZUGSLINIE		
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH		
GRÜNFLÄCHEN / FREIFLÄCHEN		
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN		
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN		
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN		
ABGRENZUNGEN / GRENZEN		
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG		
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES ÄNDERUNGSBEREICHES		

- #### HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN
- Im Bereich der Straßenkreuzung - "alter" Kiefernweg / Fronhofstraße / Planstraße (Richtung Grünfläche "Parkanlage") - wird die im Bebauungsplan mit 6,00 m Breite festgesetzte Verkehrsfläche der Planstraße zwischen dem Kreuzungsbereich und der diesem Bereich nächstgelegenen Grundstückszufahrt im Straßenbau auf einer Länge von 5m bis 10m aufgeteilt in einen 3 m breiten Rad-/Fußweg und einen 3 m breiten Pflanzstreifen (Verkehrsgrün).
  - Parallel zum "alten" Kiefernweg verläuft eine grundbuchlich gesicherte Wasserleitung (200-PVC) (Kreiswasserwerke Heinsberg).
  - Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb auf Braunkohle verliehener Bergwerksfelder (Bergamt Moers, Bergamt Düren, Rheinbraun AG).
  - Das Plangebiet liegt im Einflußbereich der künftigen Wasserschutzzone III A. Handlungen und Maßnahmen, die dem WHG (insbes. §§ 19 ff) widersprechen sowie die Verwendung wassergefährdender Baumaterialien sind auszuschließen (Staatliches Umweltamt Aachen).
  - Das gesamte Plangebiet ist nach Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege als ortsfestes Bodendenkmal \* HS 165 \* festgestellt.
  - Im NW Bereich des Plangebietes sind Einwirkungen von Sportstättenlärm nicht auszuschließen; die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist durch bauliche Maßnahmen (Passiver Lärmschutz) sicherzustellen.

- #### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, daß max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.
  - Bezugspunkt (BP) für die Bemessung der Höhenangaben ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am Baugrundstück.
  - Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
  - Auf den mit "Hausgruppen" (HG) festgesetzten Flächen sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser - letztere mit max. drei aufeinander folgenden Hauseinheiten - zulässig.
  - Für die mit "Hausgruppen" (HG) festgesetzten Flächen wird gem. § 17 Abs.2 BauNVO festgesetzt, daß die Grundflächenzahl - Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO um 0,2 überschritten werden dürfen.
  - Für die mit "Nur Einzel- und Doppelhäuser (E/D)" festgesetzten Flächen wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 festgesetzt, daß nur dann durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gen. Anlagen die zulässige Obergrenze der Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden darf, wenn i. S. § 17 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 besondere Gründe und Umstände hierfür vorliegen.
  - Gem. § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke grundsätzlich wie folgt festgesetzt: 400 m² für freistehende Einzelhäuser und 350 m² je Doppelhaushälfte.
  - Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Bauflächen zulässig. Ausgenommen: Stellplätze auf den Garagenzufahrten.
  - Aus städtebaulichen Gründen, insbes. zum Schutz des Bodens, sind die zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen (Vorgärten) gärtnerisch zu gestalten; ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Gebäudezugänge, deren Gesamtbreite mit max. 5,0m festgesetzt wird.
  - Zur Wahrung des Wohn- und Freizeitwertes wird festgesetzt, daß je Wohnungseinheit zwei PKW-Stellplätze (Garage, Carport, überdachter oder nicht überdachter Stellplatz) nachzuweisen sind.
  - Zwischen Straßenbegrenzungslinie und baulicher Anlage, einschließlich der Grundstückseinfassungen, wird ein von Einbauten freizuhaltenen Bereich von 0,5 Metern festgesetzt.
  - Zur Herstellung der verkehrsberuhigten Bereiche sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Maßgabe der genehmigten Ausbauplanung (Erschließungsvertrag) zulässig.
  - Zur Verbesserung des Ortsbildes wird für Einfriedungen der Einzelgrundstücke festgesetzt:
    - Im Vorgartenbereich sind ausschließlich Heckenbepflanzungen zulässig. Umgrenzungen mit Mauern und Zaunanlagen sind unzulässig.
    - Im Hausgartenbereich sind nur transparente Zäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m (ggf. einschl. Sockel) zulässig - ausgenommen im Bereich der unmittelbar am Wohngebäude angeordneten Terrassen; hier sind Abtrennungen (Sichtschutz) aus Holz oder mineralischen Baustoffen bis zu einer Höhe von 2,30 m und einer Länge bis zu 3,50 m zulässig.
  - Innerhalb der Flächen gem. § 9 Abs.1 Ziff.25 a BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) ist ein Lärmschutzwall mit einer max. Höhe von 2,20 Metern entlang der Grenze zum "Kiefernweg neu" zu errichten.
  - Unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu belassen, bzw. dem Untergrund zuzuführen. Da ein Ansteigen des Grundwasserspiegels nicht ausgeschlossen werden kann, sollten bei Bauwerken unter GOK besondere Vorkehrungen gegen drückendes Wasser getroffen werden.
  - Unverschmutztes Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über ein Absetzbecken einem Vorfluter - ggf. außerhalb des Plangebietes - zuzuleiten.



Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung vom 16.12.2003 gem. § 2 und § 13 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Gleichzeitig wurde gem. § 10 BauGB die Änderung etc. Sitzung beschlossen.

Der Beschluß über die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich am 22.12.2003 bekanntgemacht.

Die Planunterlagen lassen den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen. Die Flurstücke stimmen in ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Wegberg, den 16.12.03  
Bürgermeisterin Ratsmitglied

Wegberg, den 15.01.2004  
Bürgermeister

Wegberg, den  
Dipl.-Ing. Botz ÖvI

M 1 : 500

28.10.2003

**PROJEKTSERVICE**

Hans-Otto von der Heide  
Waldweg 28 41844 Wegberg-Dalheim  
41844 Wegberg Tel.: 02436-339044

Dieser Bebauungsplanänderung ist eine Begründung beigelegt.